







Årsredovisning 2025

Brf Bankeberg 1

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Bankeberg 1 med säte i Linköping org.nr. 769618-8965 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförenin) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2013-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bankeberg 1	2014-01-01	2015
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 430
Totalt 20 objekt		**1 430**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 10 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torbjörn Karlsson	Ordförande	2020-06-24
Sara Rydberg	Ledamot	2023-05-30
Claes-Göran Liljebäck	Ledamot	2023-05-30
Henrik Andersson	Ledamot	2018-07-24
Robin Lönnevik	Ledamot	2018-07-24
Jens Välitalo	Suppleant	2024-05-23
Hannes Thörn	Suppleant	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Karlsson, Sara Rydberg, Claes-Göran Liljebäck, Henrik Andersson, Robin Lönnevik, Jens Välitalo och Hannes Thörn

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robin Lönnevik, Sara Rydberg och Torbjörn Karlsson.

Revisorer har varit: Josefine Wiebe med Lizette Söderdahl som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Annika Petersson (sammankallande) och Pierre Jarnving, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el som debiteras separat på avin utifrån förbrukning samt bredband och kabel-tv som också debiteras separat på avin. I årsavgiften ingår även vatten och värme.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har en ny energideklaration tagits fram och registrerats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Laddstolpar för elbilar monteras på alla p-platser tillhörande en lägenhet
2023	Ommålning av fastigheterna utvändigt samt polering av ytterdörrar

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	337	317	374	383	393
Skuldsättning, kr/kvm	10 658	10 871	11 085	11 298	11 498
Räntekänslighet, %	10	10	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	215	191	175	220	179
Årsavgifter, kr/kvm	1 089	1 080	768	768	768
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	80	84	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 124	1 109	958	914	882
Nettoomsättning, tkr	1 602	1 585	1 338	1 307	1 257
Resultat efter finansiella poster, tkr	119	149	-277	201	185
Soliditet, %	59	59	58	58	57

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	21 300 000	0	0	21 300 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	505 077	0	139 009	644 086
S:a bundet eget kapital, kr	**21 805 077**	**0**	**139 009**	**21 944 086**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	527 494	149 435	-139 009	537 920
Årets resultat, kr	149 435	-149 435	119 024	119 024
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**676 929**	**0**	**-19 985**	**656 944**
S:a eget kapital, kr	**22 482 006**	**0**	**119 024**	**22 601 030**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 kr samt ianspråktagande skett med 66 991 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	676 929
Årets resultat, kr	119 024
Reservation till underhållsfond, kr	-206 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 991
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**656 944**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**656 944**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 601 963	1 585 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 955	697
Summa Rörelseintäkter		**1 606 918**	**1 586 102**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-625 761	-512 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 860	-36 493
Personalkostnader	Not 6	-72 637	-69 795
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-295 265	-296 442
Summa Rörelsekostnader		**-1 036 523**	**-914 744**
Rörelseresultat		**570 395**	**671 358**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 372	59 265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 743	-581 189
Summa Finansiella poster		**-451 371**	**-521 924**
Resultat efter finansiella poster		**119 024**	**149 435**
Resultat före skatt		**119 024**	**149 435**
Årets resultat		**119 024**	**149 435**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 676 818	35 944 298
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	189 870	217 655
Summa Materiella anläggningstillgångar		**35 866 688**	**36 161 953**
Summa Anläggningstillgångar		**35 866 688**	**36 161 953**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	679 962	575 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	32 793	23 942
Summa Kortfristiga fordringar		**712 755**	**599 924**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 500 000**	**1 500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	27 164	27 101
Summa Kassa och bank		**27 164**	**27 101**
Summa Omsättningstillgångar		**2 239 920**	**2 127 026**
Summa Tillgångar		**38 106 608**	**38 288 979**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 300 000	21 300 000
Fond för yttre underhåll		644 086	505 077
Summa Bundet eget kapital		**21 944 086**	**21 805 077**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		537 920	527 494
Årets resultat		119 024	149 435
Summa Fritt eget kapital		**656 944**	**676 929**
Summa Eget kapital		**22 601 030**	**22 482 006**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 650 000	0
Summa Långfristiga skulder		**8 650 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 591 190	15 546 190
Leverantörsskulder		46 961	37 206
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	214	4 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	217 213	219 292
Summa Kortfristiga skulder		**6 855 578**	**15 806 973**
Summa Skulder		**15 505 578**	**15 806 973**
Summa Eget kapital och skulder		**38 106 608**	**38 288 979**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	570 395	671 358
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	295 265	296 442
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**295 265**	**296 442**
Erhållen ränta	42 251	60 136
Erlagd ränta	-501 776	-592 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**406 135**	**435 311**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 508	29 702
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	12 488	-26 044
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**2 980**	**3 658**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**409 115**	**438 969**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-305 000	-305 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-305 000**	**-305 000**
Årets kassaflöde	**104 115**	**133 969**
Likvida medel vid årets början	**2 102 754**	**1 968 785**
Likvida medel vid årets slut	**2 206 869**	**2 102 754**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 399 536	1 399 536
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	103 175	90 333
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	54 960	54 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	48 000	48 000
	Övriga primära intäkter	5 292	1 576
	Summa Bruttoomsättning	**1 610 963**	**1 594 405**
	Hyresbortfall	-9 000	-9 000
	Summa	**-9 000**	**-9 000**
	Summa Nettoomsättning	**1 601 963**	**1 585 405**

Not 3	**Övriga rörelseintäkter**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	4 955	697
	Summa Övriga rörelseintäkter	**4 955**	**697**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-70 482	-69 093
	Snö och halk-bekämpning	-22 327	-34 885
	Reparationer	-33 598	0
	Planerat underhåll	-66 991	-7 538
	El	-117 498	-105 518
	Uppvärmning	-137 369	-116 551
	Vatten	-53 131	-50 600
	Sophämtning	-26 626	-24 230
	Fastighetsförsäkring	-49 560	-45 708
	Kabel-TV och bredband	-48 180	-56 940
	Övriga driftkostnader	0	-950
	Summa Driftskostnader	**-625 761**	**-512 014**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-5 290	-525
	Extern revision	-16 625	-16 625
	Medlemsavgifter	0	-4 580
	Föreningsverksamhet	-10 148	-5 773
	Övriga förvaltningskostnader	-10 798	-8 990
	Summa Övriga externa kostnader	**-42 860**	**-36 493**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-55 985	-52 985
	Sociala avgifter	-16 652	-16 810
	Summa Personalkostnader	**-72 637**	**-69 795**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-267 480	-267 479
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-27 785	-28 963
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-295 265**	**-296 442**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 538 850	32 538 850
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**38 538 850**	**38 538 850**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 594 552	-2 327 073
	Årets avskrivningar	-267 480	-267 479
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 862 032**	**-2 594 552**
	Utgående redovisat värde	**35 676 818**	**35 944 298**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	17 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 424 000	2 424 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**21 024 000**	**20 224 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	17 439 000	17 439 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**17 439 000**	**17 439 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	313 642	313 642
	Årets försäljning/utrangering	-35 784	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**277 858**	**313 642**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-95 987	-67 024
	Årets avskrivningar	-27 785	-28 963
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	35 784	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-87 988**	**-95 987**
	Utgående redovisat värde	**189 870**	**217 655**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	679 705	575 653
	Övriga fordringar	257	329
	Summa Övriga fordringar	**679 962**	**575 982**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	3 125	4 004
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 668	19 938
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**32 793**	**23 942**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 500 000	1 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 500 000**	**1 500 000**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SEB	27 164	27 101
	Summa Kassa och bank	**27 164**	**27 101**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,15%	2026-02-05	6 391 190	105 000
SEB	3,09%	2027-03-28	8 850 000	200 000
			15 241 190	**305 000**

Långfristig del	8 650 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 391 190
Kortfristig del	6 591 190
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	305 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 220 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Källskatt	0	2 150
Övriga kortfristiga skulder	214	2 135
Summa Övriga skulder	**214**	**4 285**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	132 833	126 906
Upplupna räntekostnader	32 277	41 310
Övriga upplupna kostnader	52 103	51 076
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**217 213**	**219 292**

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Linköping, 2026-04-23.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bankeberg 1, org.nr. 769618-8965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bankeberg 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bankeberg 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Bankeberg 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Torbjörn Karlsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:30:03

Henrik Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 16:19:48

Sara Rydberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:59:16

Robin Lönnevik
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:50:25

Claes-Göran Liljebäck
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:01:20

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:02:50

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Bankeberg 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:02:26

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.